

Comité Technique NPNRU Youri Gagarine

Comité Technique n°6 du 24 novembre 2021

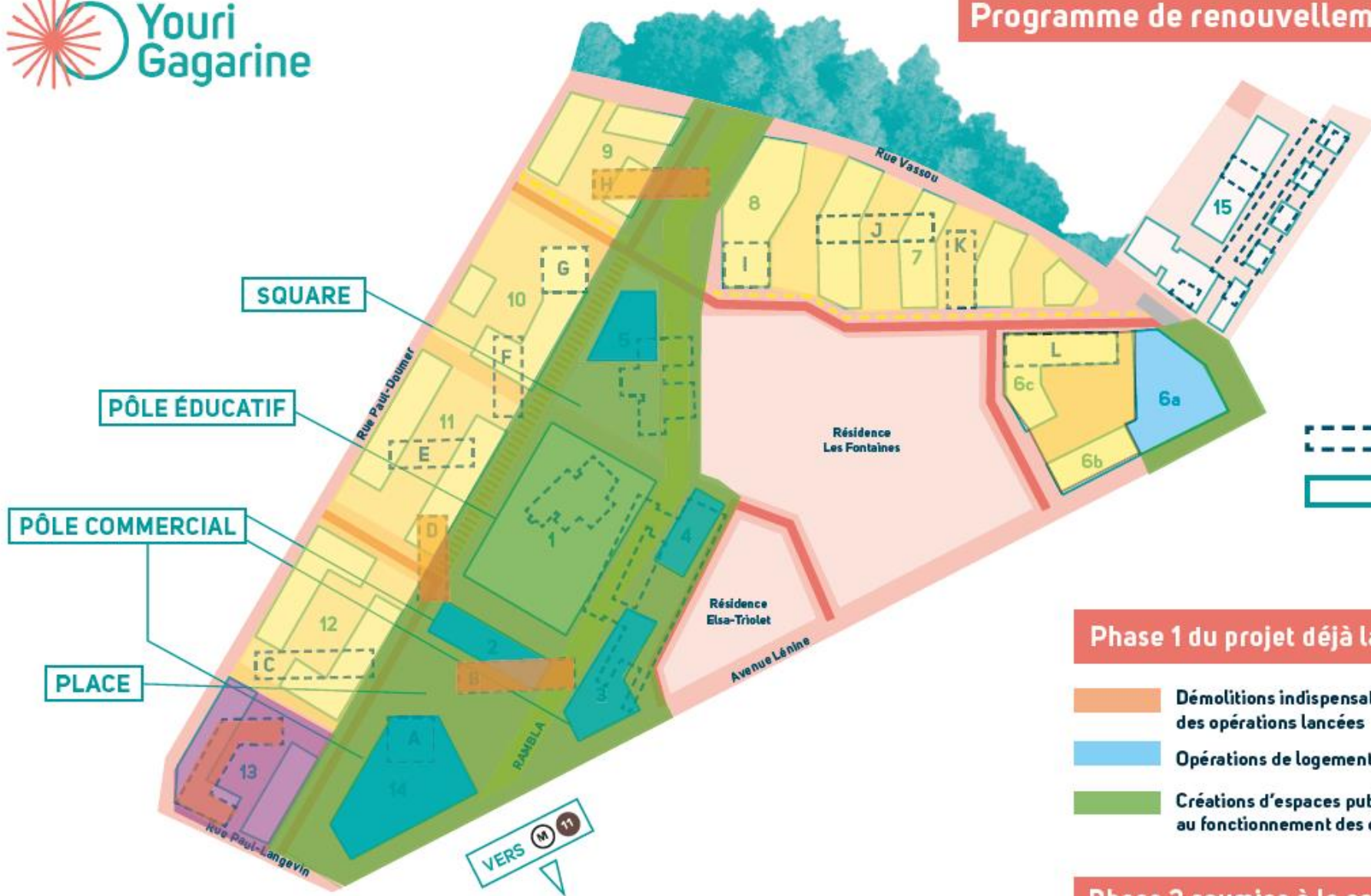
Déroulé de la réunion

- **Phase 1 du projet – suivi opérationnel**

1. Suivi des opérations SSDH: Reconstitutions, relogement, démolitions
2. Programmes neufs (logements et équipements publics) et réhabilitation tour A
3. Aménagements publics
4. Suivi des heures d'insertion par l'emploi
5. Suivi financiers

- **Phase 2 du projet – réorientation suite à concertation**

1. Présentation de la démarche en cours auprès des habitants
2. Calendrier prévisionnel d'avancement
3. Premières orientations



SQUARE

PÔLE ÉDUCATIF

PÔLE COMMERCIAL

PLACE

--- Bâti existant
 [] Projet initial

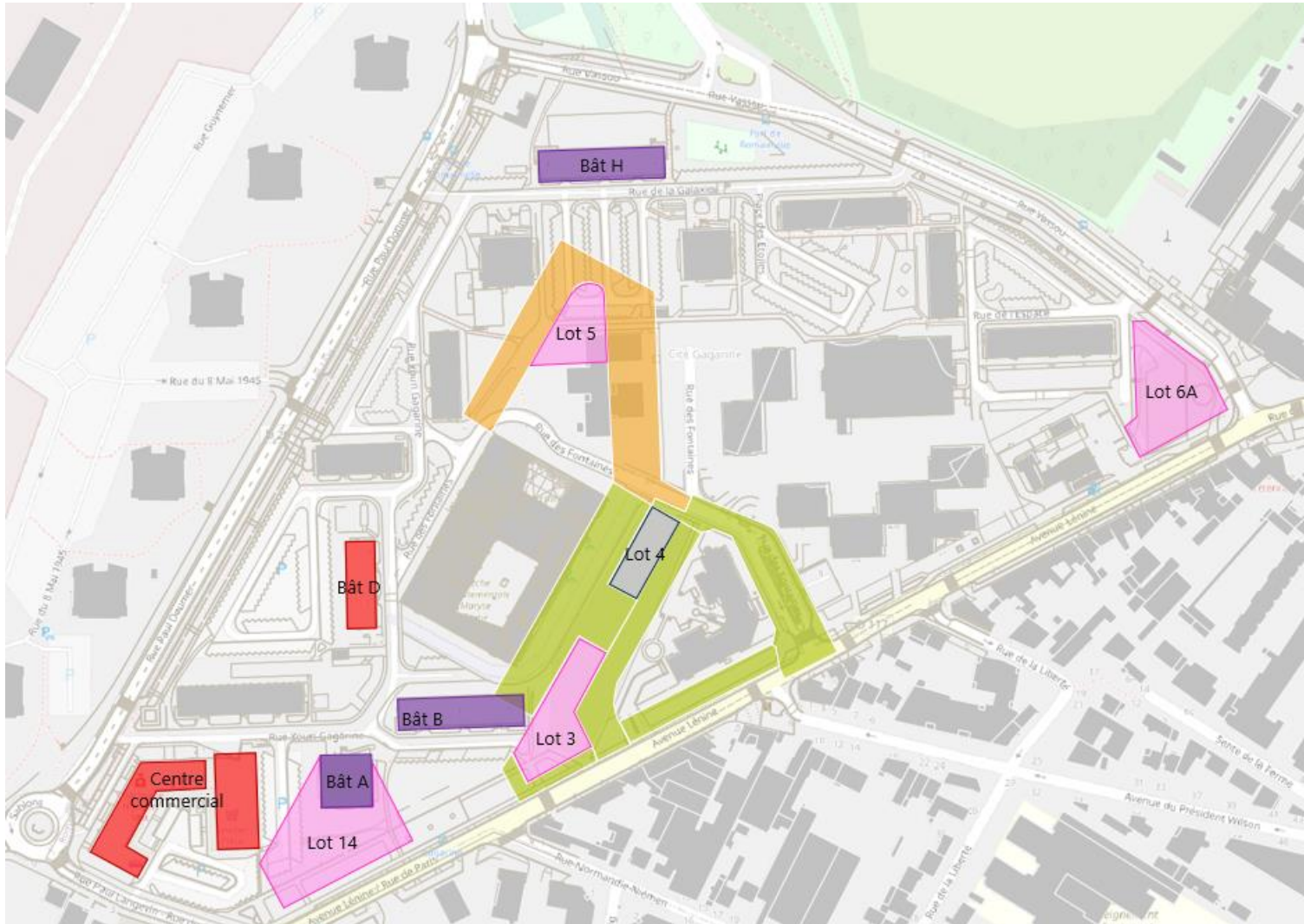
Phase 1 du projet déjà lancée







- Démolitions indispensables à la réalisation des opérations lancées
- Opérations de logements lancées
- Créations d'espaces publics nécessaires au fonctionnement des opérations lancées

Phase 2 soumise à la concertation

- Projets soumis à la concertation
- Projet partiellement soumis à la concertation

Etat d'avancement du projet - Phase 1



-  Livré
-  Chantier immobilier en cours (compris préparation)
-  Chantier aménagement en cours (compris préparation)
-  Etudes / consultation en cours
-  Relogement en cours (démolition)
-  Autre démolition actée en Phase 1

Suivi des opérations de reconstitutions de l'offre

PROGRAMMES	Description				Suivi						Point de vigilance et commentaires	Contractualisation ANRU	Agrément Etat
	Nb logements				Démarrage		VEFA	Travaux	Prochaines étapes à anticiper	Livraison prévisionnelle /effective			
	Initial	Réel	PLAI	PLUS	Etat d'avancement (foncier maîtrisé, étude, PC, travaux)	Date démarrage des travaux	Etat d'avancement de la VEFA (préparation, compromis, signée, soldée)	Etat d'avancement travaux (Gros œuvre, second œuvre, finitions)					
03-01 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LLS													
VASSOU - EIFFAGE/NEXITY	55	55	33	22	travaux	24/07/17	VEFA signée	terminé		30/07/2020		Protocole	Notification DAS 04/11/2020
131-141 RUE DE LA REPUBLIQUE - KAUFMANN & BROAD	10	10	0	10	travaux	07/09/17	VEFA signée	terminé		02/03/2020		Convention territoriale	Notification DAS 19/01/2021
AVENUE DU PRESIDENT WILSON - NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	5	5	3	2	travaux	17/10/17	Acte authentique signée	Finitions		Fin 2021	Livraison partielle de 2 logements collectifs et non-conformité sur 3 pavillons (en cours négociation)	Protocole et Conv territoriale	Notification DAS 16/11/2020
35 RUE DE BENFLEET - COGEDIM	28	28	0	28	travaux	31/10/17	VEFA signée	terminé		11/01/2021		Conv territoriale	Notification DAS 16/11/2020
LOT 3	15	15	0	15	travaux	27/08/19	Contrat de réservation signée	Finitions		T2 2021		Conv territoriale	Dossier envoyé à la DRIHL
NORMANDIE NIEMEN - COOP IMMO	12	12	7	5	Travaux	1T 2021	Contrat de réservation signée	Gros œuvre	Signature Acte authentique 4T 2021	1T 2023		Protocole et Conv territoriale	Dossier envoyé à la DRIHL

Points de vigilance

- La remise des logements aux réservataires doit être réalisée au moment de la livraison par SSDH et afin de garantir un partenariat facilitant les futurs relogements. Nécessité de revalider avec la DRIHL et Action Logement la procédure et de travailler à une flexibilité d'échanges de logements dans les premiers mois après la livraison.
- Agréments attendus auprès de la DRIHL pour Lot 3 (livré) et Normandie Niemen

Etat d'avancement des relogements et démolitions

Bâtiment B (66 logements): 63 titulaires et 20 décohabitants éligibles

1 ménage à reloger – situation débloquée – signature du bail réalisé et déménagement fin novembre

Titulaires: 54 relogements (44 neufs, 10 ancien) et 8 départs volontaires. Décohabitants: 13 relogements, 7 renoncements

Sur les 67 relogements 62 ont été réalisés à Romainville dont 40 à Gagarine (dont Vassou)

Calendrier prévisionnel démolition

Etat d'avancement global	Date dépôt du Permis	Date Permis accordé	Date démarrage des travaux	Livraison prévisionnelle	Etat d'avancement travaux (Gros œuvre, second œuvre, finitions)	Prochaines étapes à anticiper	Point de vigilance et commentaires
Maitrise d'œuvre recrutée et étude Moe réalisée - entreprises recrutées	01/10/2019	23/10/2019	déc-21	mai-23	OS préparation donné		Relogement du dernier locataire

Points de vigilance:

- Communication à renforcer auprès des riverains (habitants du lot 3-4) et équipe du pôle éducatif. SSDH a réalisé un document d'information diffusé en novembre 2021.

Etat d'avancement des relogements et démolitions

Bâtiment B (66 logements): Expérimentation sur le réemploi – une démolition zéro déchets



Le **réemploi** des marches granito en revêtement de sol intérieur d'un bâtiment rénové par la Ville de Paris.



Le **réemploi** des murs de refends pour la production de pavés en béton constituant les aménagements des futures voies publiques du quartier.



Le **recyclage** du béton concassé dans les opérations de construction du territoire.



Le **réemploi** des mains courantes des escaliers comme clôtures d'un futur parc public



La **dépose soignée** des matériaux de second œuvre pour les besoins de la gestion courante du patrimoine de SSDH

Etat d'avancement des relogements et démolitions

Bâtiment H (30 logements): 30 titulaires et 1 décohabitant éligible

Etat d'avancement

- 8 relogements réalisés (Benfleet)
- 4 propositions acceptées en attente de CAL (2 dans la tour A 2 à Vassou)
- **19 ménages restants avec logements identifiés à Romainville correspondants aux critères.**

Calendrier prévisionnel démolition

Etat d'avancement global	Date dépôt du Permis	Date Permis accordé	Date démarrage des travaux	Livraison prévisionnelle	Etat d'avancement travaux (Gros œuvre, second œuvre, finitions)	Prochaines étapes à anticiper	Point de vigilance et commentaires	Evolution du risque
Maitrise d'œuvre et entreprises recrutées	01/10/2019	23/10/2019	sept-22	févr-23	Non démarré		Relogement des locataires	Fort

Point de vigilance:

Dévoisement réseau chauffage: OS lancé / réunion de coordination avant démarrage travaux avec l'entreprise, l'OPC et le MOE espaces publics prévue le 26 novembre

Suite à la démolition la réalisation de l'espace publics ouvrant le quartier vers le parc et intégrant le city-stade pourra être réalisé (mi 2023)

Etat d'avancement des relogements

Tour A 1^{er} et 2^{ème} étages (17 logements): 16 titulaires, 1 décohabitant éligible

14 relogements réalisés (dont décohabitant): **3 locataires restants à reloger (dont 1 locataire a reçu une proposition)**

Point de vigilance: Information sur le volume supplémentaire de démolition transmise par mail à la DRIHL suite au dernier COTECH DID à envoyer avant le lancement des travaux sur les 17 logements

Bâtiment D (40 logements)

En attente des résultats définitifs de l'enquête sociale pour construire un plan de relogements

Point de vigilance: rétro-planning du lancement du marché de maîtrise d'œuvre et du dépôt de PC à anticiper dès début 2022 par SSDH pour pouvoir démolir dès la fin des relogements

Les grandes étapes à anticiper:

- CONSULTATION DE MAITRISE D'ŒUVRE : 6 mois
- ETUDES MOE (y compris dépôt PD) : 6 mois
- CONSULTATION ENTREPRISES : 6 mois
- TRAVAUX : 8 mois

Etat d'avancement des relogements

Mobilisation des contingents et inter-bailleurs

		ETAT	VILLE	AL	SSDH	total
Titulaire	Neuf	11	11	2	27	51
	Existant	0	1	0	18	19
Décohabitation	Existant				14	14
	Total	11	12	2	59	84
	%	13%	14%	2%	70%	100%

Une réelle difficulté de mobilisation du contingent Action Logement qui ne répond pas à son objectif inscrit dans la charte territoriale de soutien aux relogements:

- La liste des ménages potentiellement assujettis a été transmise par SSDH avec n° de Siret sans retour de AL → impossibilité d'identifier les ménages relevant d'Action Logement: demande d'une liste à jour par AL
- Seulement 2 logements ont été mobilisés sur le contingent AL – sans connaissance par AL des logements mobilisés. Rappel autorisation de mobiliser 5 logements sur les premiers programmes

Une demande inter-bailleurs traitée en direct par SSDH. De futures demandes à traiter en lien avec Est Ensemble si SSDH ne trouve pas de solutions.

Suivi des constructions neuves

Lot 3-4: 55 logements dont 40 logements privés et 15 logements sociaux PLUS

Etat d'avancement (foncier maîtrisé, étude, PC, travaux)	Date dépôt du PC	Date PC accordé	Date acquisition du terrain par le promoteur	Date démarrage des travaux	Livraison prévisionnelle	Etat d'avancement travaux (Gros œuvre, second œuvre, finitions)	Prochaines étapes à anticiper
Livré pour les logements / Finalisation et livraison en cours pour les autres locaux	09/10/2017 + PCM 28/01/2020	02/07/2018 + 27/07/2020	25/07/19	27/08/19	Logements : 28/09 au 03/11/2021 Boulangerie : 15/12/2021 Espaces Ville : Fin-2021	Travaux achevés (hors espace commercial boulangerie + Livraison en cours pour les locaux Ville)	Livraison des locaux Ville et de la Boulangerie fin 2021 Travaux Preneurs Boulangerie et Ville en 2022

Label efficacité énergétique : RT2012 – 20% sur l'ensemble des logements / certification NF habitat HQE sur les logements SSDH

Bilan commercialisations sur 55 logements réservés

8 Habitants de Romainville (14%) dont 2 de Gagarine, 20 acquéreurs originaires du 93.

11% investisseurs / 89% résidence principale

Points de vigilance :

Finaliser au plus tôt les aménagements autour du lot 3-4 et sécuriser la solution provisoire pour la collecte des ordures ménagères dans l'attente de la validation via l'audit citoyen des modalités de collecte dans le quartier.

Dispositifs d'accès piéton provisoires dans l'attente de finalisation des caniveaux techniques.

Lot 3-4: 55 logements dont 40 logements privés et 15 logements sociaux PLUS

Avancement des VEFA

Etat d'avancement de la VEFA (étude en cours, Plan validés, préparation, compromis, signée, livrée)		Prochaines étapes à anticiper
insertion/économique	VEFA signée 23 décembre 2019	Livraison, puis travaux Preneur
Boulangerie	VEFA signée le 21/12/2020	Livraison, puis travaux Preneur
Centre social	VEFA signée le 23/12/2019	Livraison, puis travaux Preneur
LLS - SSDH	Livré	

Point de vigilance :

Minimisation de l'impact du PIC chantier démolition à prévoir sur l'accès à la boulangerie

Les deux équipements publics seront présentés en réunion publique en fin d'année pour préciser leurs fonctionnements. Un aménagement est prévu mi-2022. **Il est important de confirmer l'aménagement de ces équipements au plus tôt en lien avec les habitants afin de permettre l'ouverture de services de proximité attendus de longue date par les habitants.**

Lot 6a: 33 logements privés

Etat d'avancement (foncier maîtrisé, étude, PC, travaux)	Date dépôt du PC	Date PC accordé	Date acquisition du terrain par le promoteur	Date démarrage des travaux	Livraison prévisionnelle	Etat d'avancement travaux (Gros œuvre, second œuvre, finitions)	Prochaines étapes à anticiper
Travaux	17/01/2018	10/09/2018	02/07/2019	02/07/2019	T1 2022	Finition, équipements intérieurs des logements	Raccordement des concessionnaires Ravalement des murets existants

Label efficacité énergétique: certification NF Habitat HQE profil économie circulaire (1^{er} programme certifié en France)

Bilan commercialisations (au 10/11/2021) :

- 97% de commercialisation + dernier logement restant pré-réservé
- 27% d'habitants identifiés de Romainville
- Une majorité de résidences principales (11% des acquéreurs déclarent un investissement locatif)

Point de vigilance : Travaux d'espaces publics d'accès réalisés sous Moa ville via marché ville

- Suivi des raccordements par BNP avec les concessionnaires
- Modalités à trouver par les services techniques ville pour conserver l'arbre existant sur le futur tracé du trottoir

Lot 5: 37 logements privés

Etat d'avancement (foncier maîtrisé, étude, PC, travaux)	Date dépôt du PC	Date PC accordé	Date acquisition du terrain par le promoteur	Date démarrage des travaux	Livraison prévisionnelle	Etat d'avancement travaux (Gros œuvre, second œuvre, finitions)	Prochaines étapes à anticiper
Travaux	28/12/2018 + PCM 12/12/2019	09/07/2019 PCM 20/07/2020	28/11/2019	01/05/2020	T2 2022	Second œuvre / Finition (fin du cloisonnement et enduit, début peinture)	Raccordement aux réseaux

Label efficacité énergétique: RT2012 -20% sur l'ensemble des logements

Bilan commercialisations

100% des logements commercialisés

- 6 Habitants de Romainville (16%), 14 acquéreurs originaires du 93
- 15% investisseur / 85% résidence principale

Point de vigilance :

Raccordement concessionnaires (alertes récurrentes de l'OPC depuis mai 2020) et aménagement des espaces publics autour des accès au lot 5 (travail en cours pour permettre le lancement du marché subséquent en décembre).

- Mobilisation Ville: raccordement et concessionnaires
- SSDH : déblocage convention GRDF

→ Risque de dérapage du calendrier

Lot 5: 37 logements privés

Equipements publics

Etat d'avancement de la VEFA (étude en cours, Plan validés, préparation, compromis, signée, livrée)		Prochaines étapes à anticiper
Salle multisport	VEFA signée 23/12/2019	Livraison
Espace Petite Enfance	VEFA signée 23/12/2019	Livraison

Point de vigilance :

Intégration d'un aménagement le long du bâtiment côté verger pour les sorties de secours des équipements

Les deux équipements publics seront présentés en COPIL Citoyen et réunion publique en fin d'année pour préciser leurs fonctionnements. Il est important d'anticiper l'aménagement intérieur de ces équipements dès mi 22 pour donner au plus tôt accès aux habitants à ces services.

Lot 14: 65 logements privés et 4 commerces

Etat d'avancement (foncier maîtrisé, étude, PC, travaux)	Date dépôt du PC	Date PC accordé	Date acquisition du terrain par le promoteur	Date démarrage des travaux	Livraison prévisionnelle	Etat d'avancement travaux (Gros œuvre, second œuvre, finitions)	Prochaines étapes à anticiper
Travaux	31/07/2019 Compléments novembre 2019	12/03/2020	23/12/2020	23/12/20	T2 2023	Gros-œuvre (PH RDC)	Coordination avec le prochain chantier de réhabilitation tour A SSDH

Label efficacité énergétique : RT 2012 -20%, les logements font l'objet d'une certification NF Habitat HQE

Bilan commercialisations (au 10/11/2021) :

- 91% de commercialisation + 4 en option et 2 pré-réservés
- 26% d'habitants identifiés de Romainville
- 28% en investissement immobilier

Points de vigilance :

Organisation de la coactivité entre les chantiers SSDH (Tour A) et BNPPPI (lot 14) en cours

Lot 14: 65 logements privés et 4 commerces

VEFA commerces ANCT

Etat d'avancement de la VEFA (étude en cours, Plan validés, préparation, compromis, signée, livrée)		Prochaines étapes à anticiper
Commerces	Finalisation de la rédaction de l'Acte de Vente	Signature de l'Acte de Vente prévue pour fin-2021

Point de vigilance :

- Transmission régulières par l'ANCT des modifications d'aménagements des locaux prévus par les preneurs et ayant un impact sur l'espace public (changement d'accès livraison...)
- Demande de subvention Région CRDU à réaliser par l'ANCT dans les 6 mois maximum après la signature de l'acte de VEFA
- Interaction entre la livraison du local pharmacie et la démolition de l'ancienne galerie commerçante à anticiper – co-activité à sécuriser
- Création d'un Tabac Presse: définition de la stratégie avec les douanes pour obtenir leur accord

Lot 14: Réhabilitation tour A

Total	Etat d'avancement global	Date dépôt du Permis	Date Permis accordé	Date démarrage des travaux	Livraison prévisionnelle
102	PRO	nov-20	avr-21	juin-22	nov-23

Label efficacité énergétique: BBC Rénovation

Points de vigilance :

- Intégration des questions de stationnements des tours à l'étude urbaine phase 2
- Retour vote des locataires: 80 % des locataires favorables au projet (taux de participation : 30%)
- Montant final de réhab €/logement: (7,5 M€ HT / env. 80€/logt (pour 96 logements réhabilités (hors Agence))

Lot 2:

Décalage opérationnel du lot lié à la relance des procédures d'urbanisme:

Nécessité de réaliser un permis d'aménager sur l'ensemble du projet avec actualisation de l'étude d'impact → une fois projet phase 2 validé

Le permis de construire du lot 2 ne peut être envisagé que mi- 23 → temps suffisant pour retravailler le format et la programmation de ce lot si besoin

Points de vigilance:

- Subvention ville de la Région sur les commerces – demandes de report en cours
- Local lié à Quartier Fertile retardé – à intégrer au modèle de gestion
- Arrivée d'un boucher décalée par rapport aux autres commerces (impact minimisé car le boucher actuel n'est pas transféré → permet de démolir l'ancienne galette sans attendre la livraison du lot 2)
- Décision ANCT de ne pas déposer de dossier d'AEC pour l'ensemble des locaux commerciaux (y compris lot 2).

Lot 13: galerie commerçante

Calendrier de démolition de la galerie commerciale:

- Maîtrise foncière réalisée (propriété EPFIF) – *Réflexion sur l'occupation temporaire d'un local vacant par des associations romainvilloises et lilasiennes en cours*
- Transferts réalisés dans les lots 3 et 14: ANCT en lien avec les commerçants pour sécuriser ces transferts d'ici 2023
- Anticipation des évictions commerciales pour les autres commerçants: fin de l'ensemble des baux prévue avant la démolition du bâtiment (maintien dans les lieux des commerçants le souhaitant via prolongation tacite des baux et congé donné 6 mois minimum avant la date de démolition du centre commercial).

→ Date prévisionnelle de libération du terrain : mi 2023 (dès le transfert des commerçants dans le lot 14)

MOE de démolition à lancer mi 2022 pour PC début 2023 – **A confirmer ville de Romainville**

Point de vigilance:

Interface entre le maintien de la galette le temps de sa démolition et la livraison du lot 14 (environ 6 à 12 mois: temps d'aménagement intérieur par les commerçants du lot 14 et déménagements + temps de démolition)

Réflexion en cours entre les villes des Lilas et Romainville sur une opération d'aménagement élargie au lot 13 et alentours (ouest du lot et rue Paul Doumer) avec notamment un projet d'implantation d'un commissariat

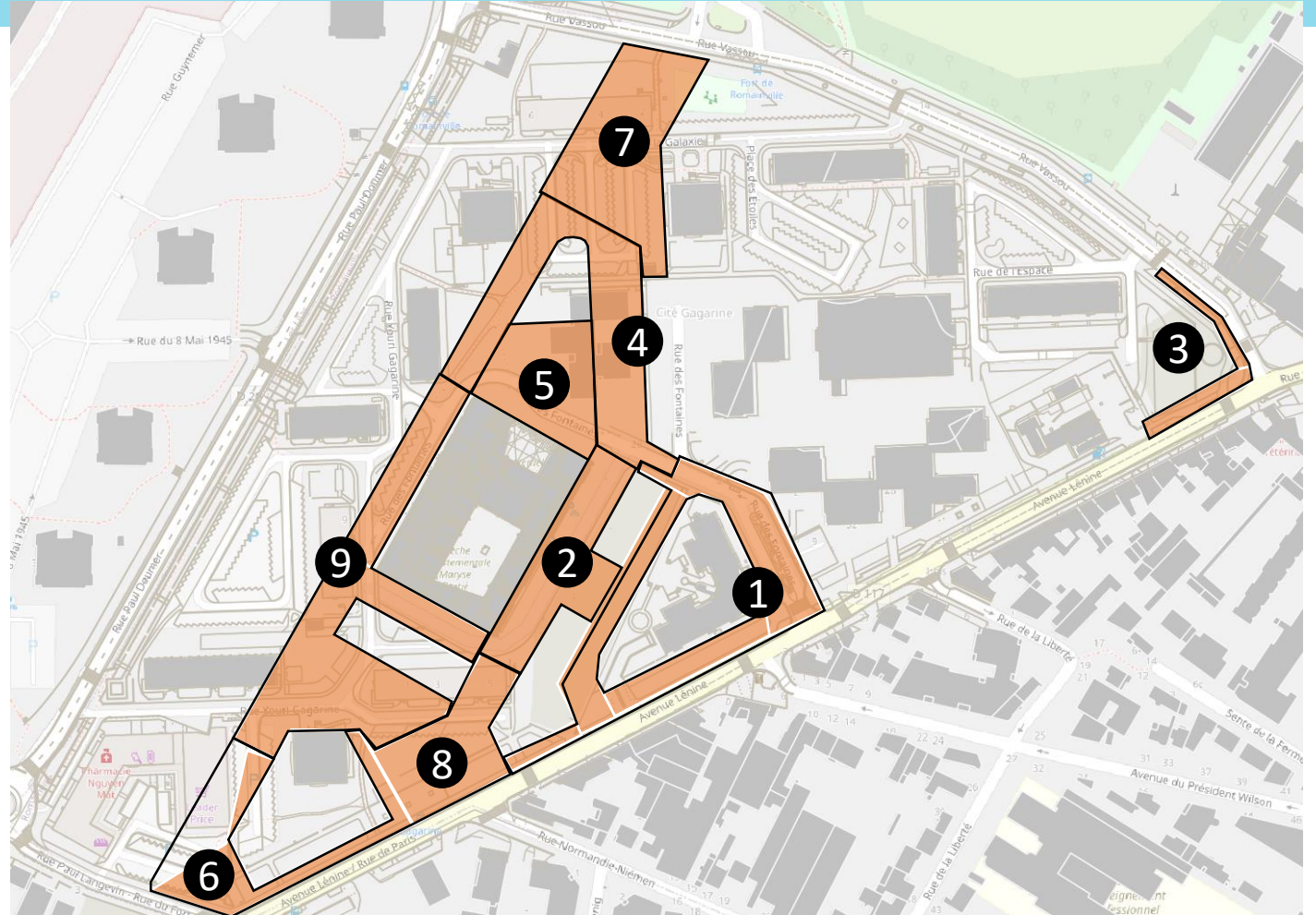
→ **Intérêt croissant d'une réflexion élargi à l'Ouest du lot pour faire le lien avec les Lilas, apaiser le secteur** – cf phase 2 et intégration aux financements ANRU

Suivi des espaces publics

Ordonnancement des travaux d'aménagement publics

➤ Sous-sectorisation et phasage fin en cours

- 1: En cours – livraison prévue fin 21
- 2: En cours – livraison prévue **mars 22?** (à **confirmer ville de Romainville**)
- 3: T1 22 (pour livraison lot 6a)
- 4: S1 22 (pour livraison lot 5)
- 5: S2 22
- 6: S1 23 (pour livraison lot 14)
- 7: S2 23 (après fin démol bât H)
- 8: A définir
- 9: A définir



Échéances pour la bonne réalisation des espaces publics

Les étapes nécessaires à la bonne réalisation des prochaines phases de travaux d'espaces publics

Pour rappel, les travaux d'espaces publics (phase 1) sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage EE, en régie par les services techniques de la ville de Romainville, mis à disposition à cet effet.

Urgent:

Finaliser le PRO de la 2^{ème} tranche de travaux d'ici fin novembre pour lancement marché subséquent en décembre

Suivi des commandes auprès des concessionnaires **Ville et SSDH**

Important:

- Finalisation d'ici la fin de l'année de la sectorisation de la phase 1 et d'un rétroplanning du lancement des PRO par tranche de travaux
- Validation des travaux concessionnaires sur l'ensemble de la phase 1
- Recollement des réseaux existants et futurs
- Prise en compte de l'environnement existant (nivellement, réseaux, voirie) en limite et en interface entre phase 1 et phase 2 (en cours de concertation)
- Actualisation des budgets prévisionnels par tranche suite à la précision des futurs aménagements

Quartier fertile: un quartier comestible

Un projet plus tourné vers les habitants

- Les surfaces potagères gérées par la ville en toitures sont supprimées et transférées dans l'espaces publics (ce qui n'empêche pas la création de toitures végétalisée et potagère par le opérateurs)
- Un modèle de gestion créateur d'emplois en insertion, vecteur d'une dynamique de développement économique local répondant aux enjeux de la transition écologique et solidaire, portés par ACTES.
- Un local de vente qui devient local de transformation

Des premières actions toujours d'actualité

- Un verger public innovant et expérimental
- Des animations et actions de sensibilisation en direction des habitant.e.s.
- Des champignonnières dans les caves des bâtiments réhabilités à l'étude pour compléter la production de la cité maraichère

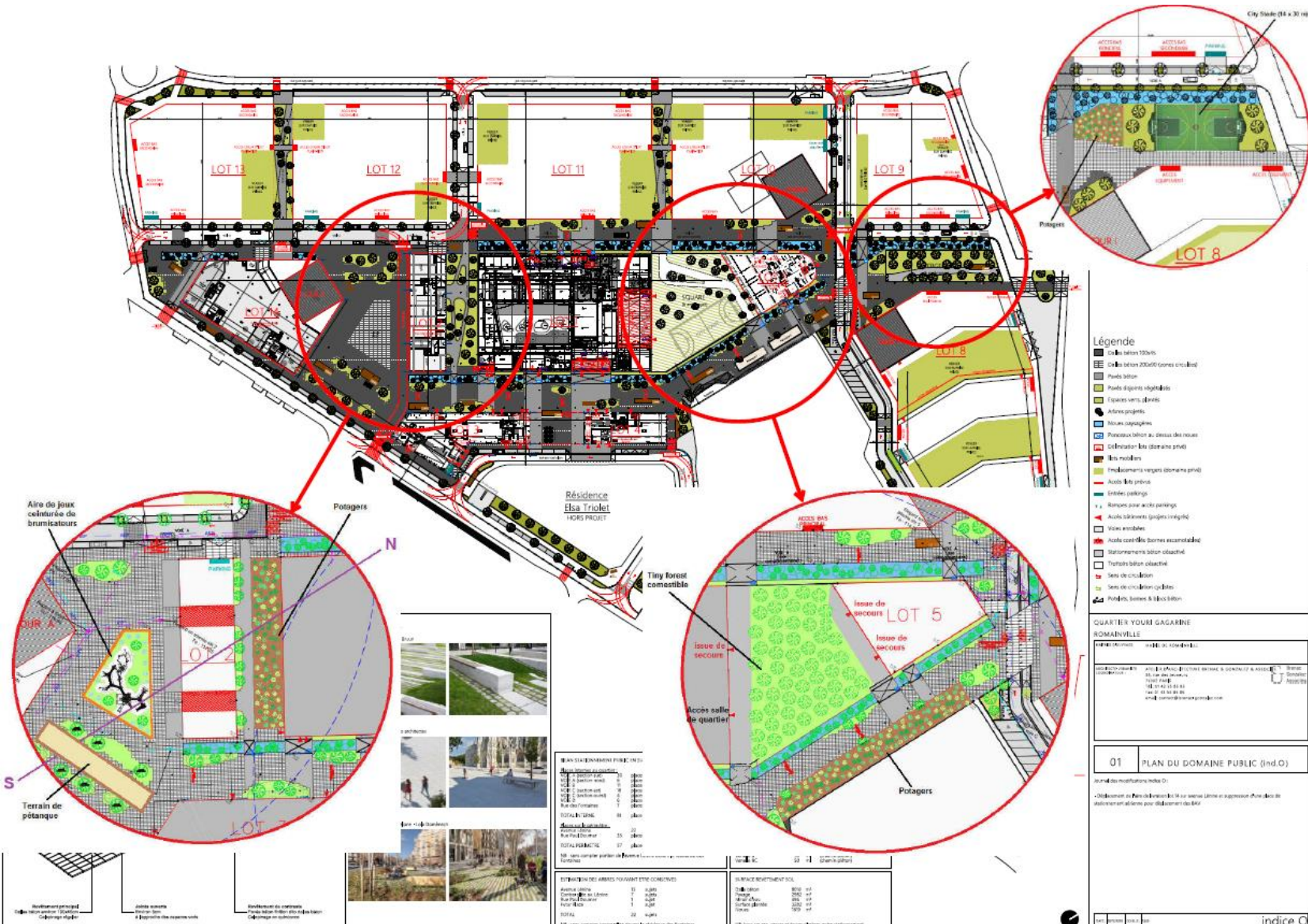
→ Des évolutions validées par l'ANRU

→ Un impact sur les espaces publics à présenter au COPIL Citoyen

→ Des modalités de gestion à affiner

....

Précision des espaces de la phase 1 en cours (sous réserve suite à présentation en COPIL Citoyen/réunion publique)



Suivi des heures d'insertion

Libellé opération	Maitre d'ouvrage	Nombre d'heures	details clauses	% d'heures inscrites par montant de marché	Nombre d'heures réalisé	% d'heures réalisé
MAITRISE D'OEUVRE POUR LES DEMOLITIONS DU SECTEUR YOURI GAGARINE	SEINE SAINT DENIS HABITAT	100	10%/1000 euros coût		6695h + 2 semaines d'immersion	
MARCHE DE REINSERTION ET QUALIFICATION AVEC SUPPORT TRAVAUX DE REHABILITATION DE LA TOUR A DE LA CITE GAGARINE A ROMAINVILLE	SEINE SAINT DENIS HABITAT		Pas de pieces marchés	Pas de pieces marchés		
Marché de travaux démolition barre B et H	SEINE SAINT DENIS HABITAT	6695	10% /1000€			
NPNRU ACCORD-CADRE POUR LA REHABILITATION DE L'ENSEMBLE URBAIN « YOURI GAGARINE » A ROMAINVILLE	EST ENSEMBLE GRAND PARIS	13675	30h /20000€		511	4%
NPNRU Gagarine - Mission d'aménagement participatif d'une plateforme de réemploi et animation/gestion du lieu	EST ENSEMBLE GRAND PARIS	485	10% d'insertion	Pas de pieces marchés	196	40%
NPNRU MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE POUR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN YOURI GAGARINE A ROMAINVILLE PHASES D'EXECUTION	EST ENSEMBLE GRAND PARIS	240	clause heures	0,14% du marché soit 169328€ HT		
NPNRU/ROM/EE/2020 OPCU –mission d'ordonnancement pilotage et coordination urbaine Renouveau Urbain Youri Gagarine Romainville	EST ENSEMBLE GRAND PARIS	240	80h par tranche	Pas de pieces marchés		
PRU Gagarine - PRU Gagarine - assistance à maitrise d'ouvrage d'aménagement participatif d'une plateforme de réemploi et animation/gestion du lieu renouvellement urbain	EST ENSEMBLE GRAND PARIS	275	clause heures			
PRU GAGARINE- MISSION DE CONCERTATION ET D'ETUDE DE FAISABILITE URBAINE POUR LA PHASE 2 DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	EST ENSEMBLE GRAND PARIS	150	clause heures	Pas de pieces marchés		

Rappel: objectif de réalisation de 10% d'insertion des heures travaillées inscrit dans la convention territoriale

Points de vigilance:

Afin d'assurer le suivi de la mission (accompagnement des maitres d'ouvrage et des entreprises) et la réalisation d'un reporting exhaustif Est Ensemble assure la mission de Facilitateur des clauses sociales dans le cadre du PRU (contact Nicolas TOPÇU)

- Suivi des heures réalisées: Les maitres d'ouvrages doivent transmettre les pièces marché à M. Topçu d'EE pour valider l'intégration officielle des heures dans le logiciel de suivi
- La mise en place d'une convention de partenariat Ville de Romainville/EPT Est Ensemble (sous les mêmes modalités que les villes du Pré Saint-Gervais et des Lilas) permettrait de renforcer le sourcing des Romainvillois.es et de suivre les clauses des marchés municipaux

Suivi des heures d'insertion

Libellé opération	Maitre d'ouvrage	Nombre d'heures prévu	% d'heure inscrit dans le marché	Nombre d'heures réalisé	% d'heures réalisé	Interlocuteur
Lot 3-4 Nexity (Vefa commerce ANCT et Equipements ville)	Nexity	4131	5%	3546	86%	Lucile Chastaing
Lot 6a BNP	BNP	2470	? A communiquer	2028	82%	Carole-Anne Viet
Lot 5 (Vefa équipements ville)	Nexity	2470	5%	715	29%	Lucile Chastaing
Lot 14 (Vefa commerces ANCT)	BNP	6062	10%			Carole-Anne Viet

Rappel: objectif de réalisation de 10% d'insertion des heures travaillées dans tous les marchés y compris privés

Les heures d'insertion des opérations intégrant des VEFA, comptent pour le suivi des subventions ANRU de l'ANCT et de SSDH.

Points de vigilance:

- Suivi dans le logiciel officiel non réalisé (manque pièces marché)

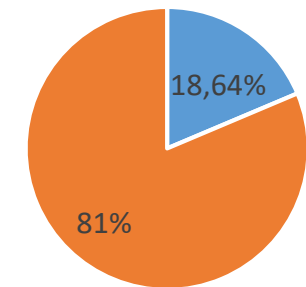
Suivi financier

Financements ANRU

L'ensemble des dates limites d'engagement des opérations est le 30/06/22

- Est Ensemble: 1^{ère} demande d'acompte à hauteur de 20% prévue début 2022 sur la base du lancement des premiers travaux d'espaces publics
- Ville de Romainville: 1^{ères} demandes d'acompte sur les équipements suite à signature des VEFA déposée en mai 2020 → Pas de retour services instructeurs ANRU depuis cette date – Urgence d'intégration de la demande dans Ioda et ouverture droit Ioda à la ville
- Ligne communication non engagée: possibilité de report dans l'avenant ou intégrer à la ligne territoriale?
- ANCT: Demande de 1^{er} acompte à réaliser début 2022 sur la base de l'acquisition en VEFA du lot 14
- Accession sociale à la propriété: La date limite d'engagement sera dépassé du fait de la réorientation de la phase 1 – possibilité de report dans l'avenant?

Subventions ANRU Equipements Ville



■ 1ers acomptes demandés ■ Subventions restantes

Suivi financier

Financements ANRU

SSDH: Acompte réalisé sur l'opération Vassou en 2020 (en attente de paiement) **Acompte à quel hauteur %**

L'ensemble des opérations ci-dessous seront engagées avant le 31/06/22:

Réhabilitation tour A

Démolition B, H, C, D, E et F

Normandie Niemen

Lot 3

Ingénierie SSDh – 1 ETP – 2018- 2020

Diagnostic technique, thermique et structure des 3 tours (solidité, accessibilité, diagnostic sécurité) – Solde à demander avant S1 2022

L'**Enquête sociale est** à reporter dans la convention territoriale (ligne mutualisée avec les enquêtes sociales de Bondy et Bobigny proposée par la DRIHL à l'ANRU) validée en CE de juillet 2021 + **à confirmer par la DRIHL / date d'engagement avant 1S 2022**

Prêts Action Logement

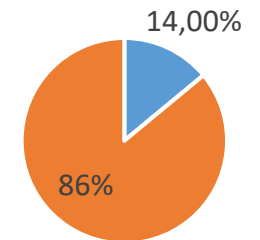
Transmission des opération nécessitant un financement avant le 1^{er} décembre

Suivi financier

Financements Région

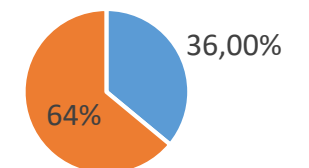
- CRDU: 2 250 000€ de subventions
 - 1^{ère} demande d'acompte EE – sécurisation du quartier: début 2022
 - 1^{ère} demande d'acompte ANCT – commerces: début 2022
 - 1^{ère} demande d'acompte ville – Espace petite enfance: fin 2021
- 100 quartiers innovants et écologiques – **avenant à finaliser et signer**
 - Ville sur les équipements publics: salle multisports, tiers lieux et carré jeune/centre social et commerce: 1,26M d'euros
 - Est Ensemble sur la réalisation écologique d'espaces publics: 919 247€ - 36% perçu par la ville avant transfert de la subvention à Est Ensemble
- Tiers lieux: subvention 130 000€ ville – demande de prorogation demandée

Subventions 100QIE Equipements Ville



■ 1ers acomptes reçus ■ Subventions restantes

Subventions 100QIE Aménagements - perçu ville avant transfert



■ 1ers acomptes reçus ■ Subventions restantes

Déroulé de la réunion

- **Phase 1 du projet – suivi opérationnel**

1. Suivi des opérations SSDH: Reconstitutions, relogement, démolitions
2. Programmes neufs (logements et équipements publics)
3. Aménagements publics

- **Phase 2 du projet – réorientation suite à concertation**

1. Présentation de la démarche en cours auprès des habitants
2. Calendrier prévisionnel d'avancement
3. Premières orientations

La démarche en cours avec les habitants

Un prestataire de concertation et d'étude urbaine pour accompagner la démarche

Mission d'AMO (concertation + urbanisme) composée des volets suivants :

- Co-construction des orientations pour la phase 2 et élaboration de scénarios urbains
- Concertation sur la faisabilité des scénarios et élaboration d'un scénario de synthèse
- Formalisation du nouveau projet
- *Mission optionnelle : fiches de lots et prescriptions pour les espaces publics*



palabreo
L'AGENCE DE CONCERTATION



Les objectifs de la concertation

Une volonté de concerter et de co-construire le projet de renouvellement urbain du quartier Youri Gagarine, sur la base:

1. Des résultats de l'enquête sociale qui vont nourrir les réflexions sur la réorientation du projet et définir la programmation logements du quartier

Objectifs:

- **Mieux connaître les habitants:** âges, composition familiale, ancienneté dans le logement...
- **Identifier leurs souhaits de mobilité résidentielle:** Rester dans le quartier ou dans la commune, accéder à la propriété ou rester dans le parc social, obtenir un logement plus grand/adapté...
- **Mieux construire le projet de renouvellement urbain** en fonction des souhaits liés au logement de la majorité des habitants
- **Anticiper les besoins des ménages pour les relogements** (taille, typologie, localisation des logements, ...)

2. Des besoins/attentes plus larges des habitants et critères de qualité du futur projet: cadre de vie, ...

Comité de pilotage citoyen : le cadre général



Les membres :

Annnonce des membres s'étant déclarés candidats

Rappel de la composition présentée dans le courrier de mai 2021 :

25 représentant·e·s pour les bâtiments de SSDH

5 représentant·e·s des associations

2 représentant·e·s pour la copropriété des Fontaines

2 représentant·e·s pour la résidence Elsa-Triolet

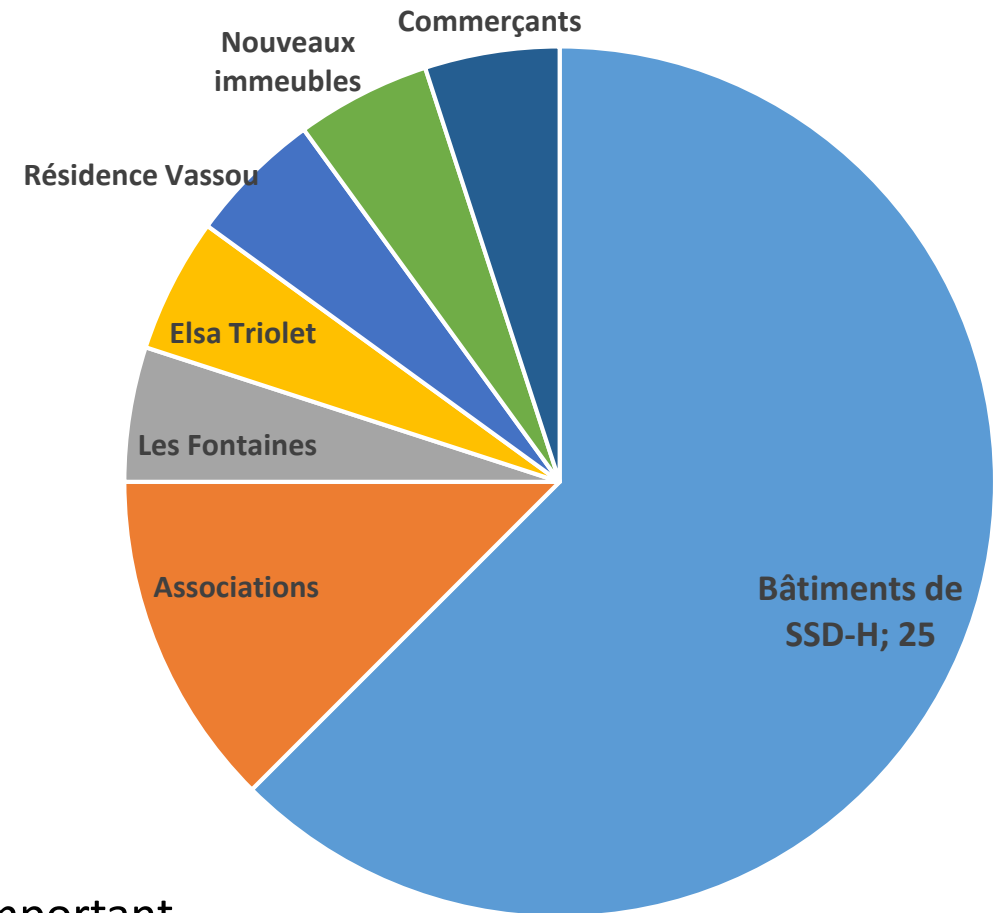
2 représentant·e·s des nouveaux logements Vassou

2 représentant·e·s par nouveau bâtiment créé

2 représentant·e·s des commerçant·e·s

Tirage au sort sous contrôle d'huissier le 8 juillet pour désigner les représentants des catégories quand le nb des candidats était trop important

Composition CoPil



Identité et fonction du comité de pilotage citoyen

Définition du comité de pilotage citoyen

- **Instance pivot de la concertation** et de la co-construction avec les habitants du devenir du quartier
- Réunions du comité de pilotage **présidées par le Maire** qui peut désigner un adjoint pour certaines réunions

Fonction du comité de pilotage citoyen

- Formuler **un avis argumenté** aux élus sur le devenir du quartier, sur la base de notes techniques fournies par les services, des compte-rendu des ateliers de concertations et tout autre document à disposition de la ville
- Faire **émerger des sujets à présenter et débattre collectivement** lors des réunions de concertation
- Faire remonter la synthèse des échanges réalisés lors **des ateliers de concertation** plus large sur le quartier
- **Représentation du comité de pilotage citoyen aux réunions institutionnelles** sur le devenir du quartier : comités techniques et de pilotage ANRU

Engagements des élus

- **Intégrer cet avis dans les instances de décisions** (COFIL ANRU, Conseil Municipal...) et revenir vers le COFIL Citoyen pour présenter l'arbitrage final

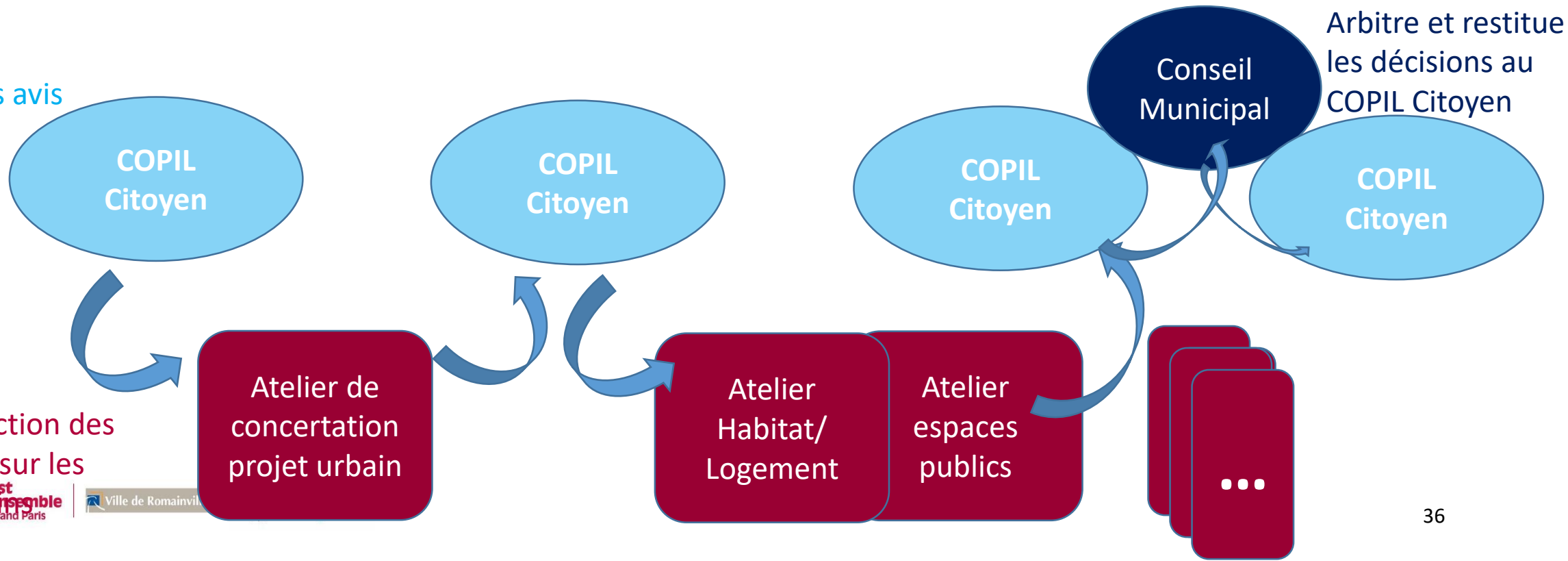
Les différentes instances de concertation

Les réunions des COPILS Citoyen sont nourries par les instances plus larges de concertation dédiées à tous les habitants du quartier : **les ateliers**

Les ateliers sont animés par un prestataire spécialisé dans l'organisation de la concertation

- Le COPIL Citoyen définit les ordres du jour des ateliers en amont
- Les membres du CoPil citoyen participent (au moins 1 représentant du COPIL Citoyen)
- Un des membres désigné co-produit le compte-rendu avec l'animateur pour en restituer les résultats lors du COPIL suivant

Formule des avis argumentés



Co-construction des arguments sur les sujets



Ville de Romainville

Les premières étapes réalisées

3 COPILs Citoyen:

- juillet 21: validation de la méthodologie de concertation et travail sur le fonctionnement du conseil citoyen
- septembre 21: présentation des résultats partiel de l'enquête sociale et validation des modalités de travail en atelier
- novembre 21: présentation des résultats de l'enquête sociale, restitution de l'atelier élargi et validation de la méthode à venir sur les scenario urbains

1 atelier de travail élargi avec les habitants (octobre 2022) – une quarantaine de participants: Co-production des critères de réussite du futur projet pour définir une grille d'analyse des futurs scenario

1 réunion publique prévue le 21 décembre pour présenter l'enquête sociale et répondre aux question sur la phase 1 du projet.

Les étapes à venir:

Des temps de travail sur les scenarii à prévoir avec les partenaires - SSDH

- **Janvier:** débats autour de scenarios issus des résultats de l'enquête et de l'atelier: en COPIL Citoyen puis atelier élargi

Des temps de travail sur le scenario de synthèse avec les partenaires – SSDH, DRIHL

- **Février:** débats autour du scenario de synthèse en COPIL Citoyen puis atelier élargi

COPIL ANRU Mars/Avril pour valider le scenario – COPIL ANRU été 22 pour pré-valider le projet – CE fin d'année 22

Calendrier de la démarche

	2021						2022												2023			
	T1	T2	T3	oct	nov	déc	janv	févr	mars	avr	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc	T1	T2	T3	T4
Définition modalités opérationnelle phase 2																						
Mission concertation et projet urbain phase 2																						
Mission urba coordo phase 2 (AVP - PRO espaces publics) - moitié de la mission sur 2022																						
Etude ENR																						
Actualisation étude d'impact																						
Permis d'aménager																						
Déclaration loi sur l'eau actualisée																						
Arbitrage politique sur le modèle de mise en œuvre opérationnel																						
Consultation aménageur (participation aménageur)																						

- Un Comité de pilotage ANRU prévu soit fin mars 2022 (période de réserve), soit à l'été pour valider les principes généraux du nouveau projet
- Un CE de l'ANRU prévu fin 2022 pour valider les modalités opérationnelles et financières du nouveau projet
- Un démarrage effectif des premières opérations nouvelles dès mi-2023
 - Les opérations qui n'auraient pas été amenées à évoluer peuvent démarrer des mi 2022 (réhabilitations tours?, reconstitutions? ...)

Premières orientations

- Un plan masse du quartier et des invariants qui laissent une liberté importante pour la phase 2
- Un enjeu de rééquilibrage réhabilitations vs démolitions pour répondre aux souhaits des habitants issus de l'enquête de rester dans le quartier

Premiers équilibres pour répondre aux habitants souhaitant rester dans le quartier

	Hypothèse minimale de rénovation	Hypothèse maximale de rénovation
Nombre de logements sociaux rénovés dans le quartier	198 logements	355 logements
Nombre de logements sociaux neufs dans le quartier*	283 logements	126 logements
TOTAL	481 logements	481 logements

- Un travail sur le raccordement du quartier avec ses abords
 - Intégration d'un aménagement de la traversée entre le quartier et le parc
 - Intégration du secteur des sentes aux réflexions

Ouverture des financements au-delà des limites du QPV au quartier vécu – Position de l'ANRU attendue dès à présent sur ce principe

- Une demande forte de contrôler la qualité des opérations de constructions neuves et des réhabilitations

Quartier Gagarine dans son contexte



Une organisation intérieure détachée de son environnement et non raccordée aux services urbains



Rappel du schéma de l'organisation urbaine du premier plan-guide (B&G) et de ses principes patrimoniaux



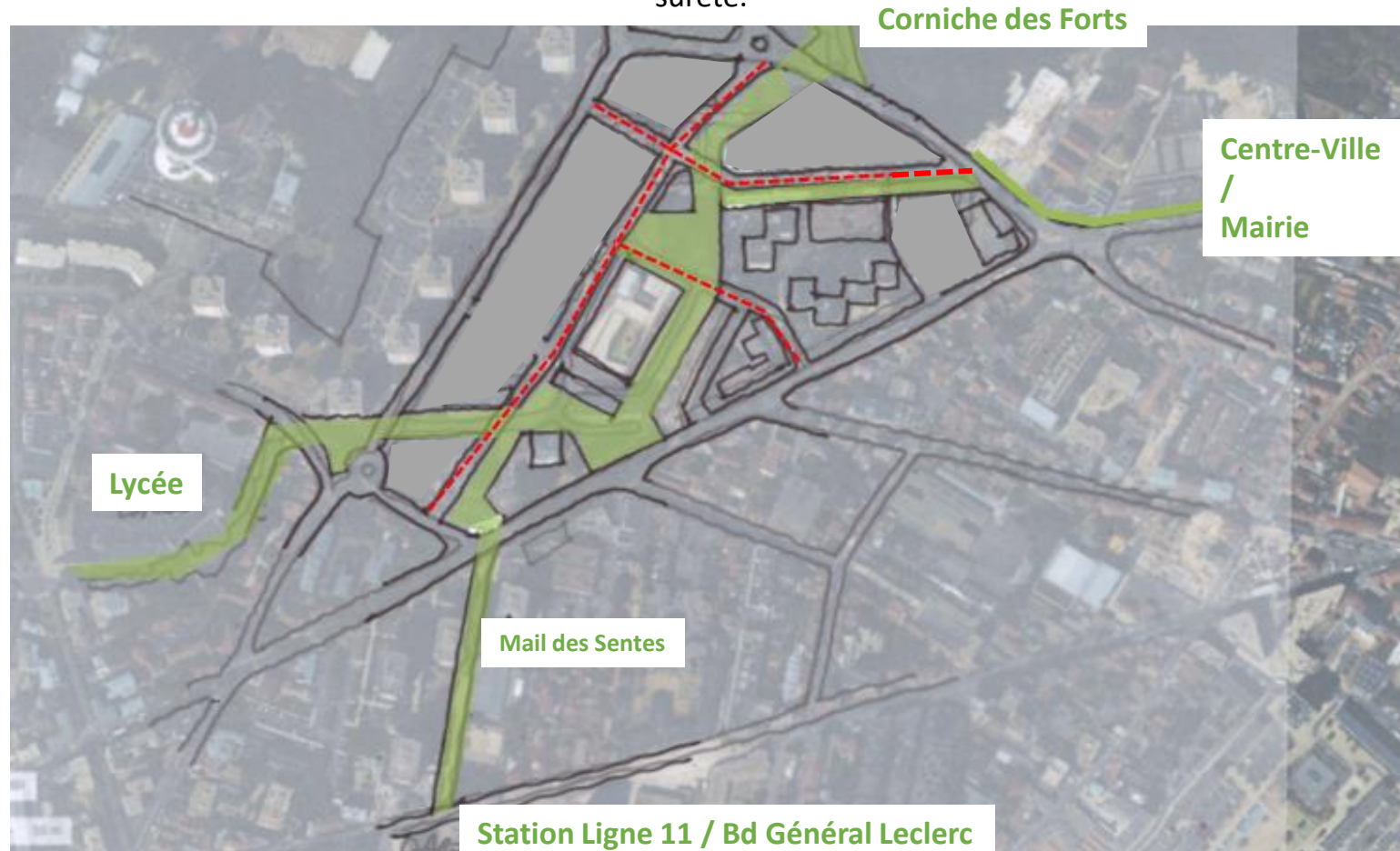
Un projet qui structure l'intérieur de l'îlot à partir d'espaces publics (place, square, rue, promenade...)

Un cœur de quartier qui reste peu accessible (pompiers, collectes, police, ambulance...)

Un lien peu marqué à l'environnement (ramblas sur le rond-point, place sur la station service, liens vers Métro et lycée...).

Le patrimoine conservé en dehors des copropriétés se limite aux tours qui ont des difficultés sociales et problèmes de stationnements).

Des possibilités d'ajustement de la structuration urbaine pour mieux se rattacher au contexte (continuités de déplacements vers les lieux de vie). Des accès véhicules complétés pour faciliter le fonctionnement résidentiel et les conditions de gestion et sûreté.



A l'intérieur de ce cadre, cinq secteurs à reprogrammer avec les habitants



Des invariants à intégrer dans le travail de conception...

La démolition des bâtiments B, D, et H, compte tenu de l'avancement du projet d'aménagement est actée.



... qui laisse des marges de manœuvre très importantes

De nouveaux arbitrages possibles sur le maintien ou la démolition des 6 barres et des 2 tours existantes, à l'intérieur d'îlots à recomposer dans le respect du bilan d'opération.

